

АНАЛИЗ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРЫ

Е.В. Качалина, Л.А. Гнучих

Самарский университет государственного управления «МИР», Самара, Россия

Обоснование. Рынок недвижимости представляет собой очень важный фактор развития страны, так как выступает драйвером для многих отраслей, а население считает объекты недвижимости надежным вложением финансовых средств. Первичный рынок недвижимости — это объекты, которые еще не были оформлены в собственность. Данный рынок формируется предложением застройщиков. Основным достоинством первичного рынка является юридическая чистота квартиры.

Цель — провести анализ состояния рынка первичной недвижимости Самары и определить его перспективы.

Методы. Анализ рынка недвижимости — это сложный процесс, состоящий из нескольких этапов. На ситуацию влияют не только состояние строительной отрасли, но и различные аспекты потребления, показатели развития региона по сравнению с другими регионами, доступности объектов недвижимости, доходы населения, возможность вложения денег в недвижимость. Среди факторов, влияющих на спрос и предложение, можно выделить ряд групп: экономические, социальные, административные, окружение объектов, политические и национальные.

Необходимо использовать большое количество источников о состоянии рынка, уровне заработной платы, количестве введенной в эксплуатацию жилой недвижимости. Достоверными ресурсами являются Росреестр и Росстат. Аналитические отчеты формирует Самарский фонд жилья и ипотеки, порталы «Авито» и «Циан».

В последнее время набирают популярность такие информационные ресурсы, как Единый ресурс застройщиков и Дом.РФ, а также система «Дом Клик» от Сбербанка.

Результаты. На протяжении 20 лет в Самарской области наблюдается постоянное увеличение объемов вводимого в эксплуатацию жилья. Максимальное значение было достигнуто в 2015 г., но в 2020 г. наблюдался спад. На данный момент Самарская область возвращается в категорию лидеров и уже на протяжении двух лет находится на 14-й позиции с объемом жилищного строительства 1 млн 750 тыс. кв. м.

В 2021 г. было начато строительство почти 200 тыс. кв. м, причем в конце декабря произошло увеличение объема новых проектов, новые проекты составили 58 % от общего объема строительства.

Особенность Самарского региона состоит в том, что основная часть проектов реализуется местными застройщиками, лидеры среди которых: «Новый Дон», «Древо», «Финстрой», «Град». Финансирование проектов осуществляется из различных источников (рис. 1).

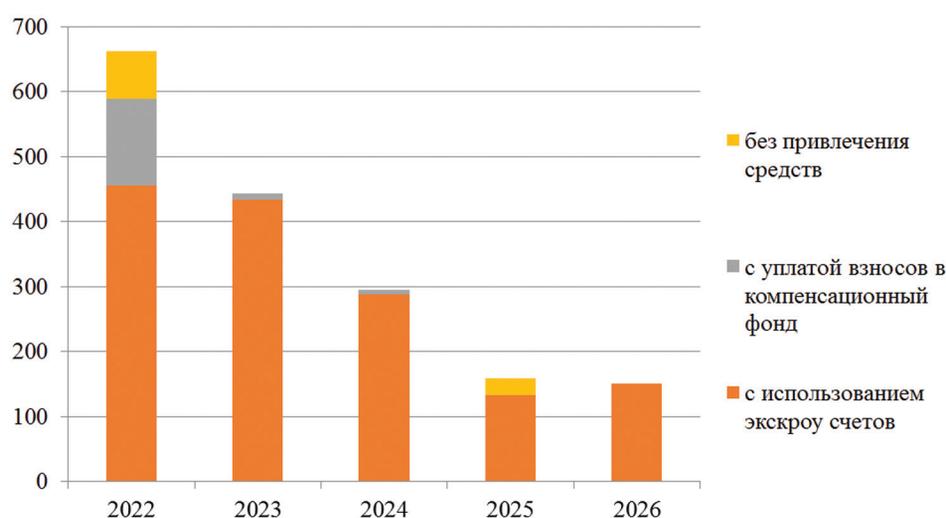


Рис. 1. Плановые сроки ввода жилья в эксплуатацию в Самаре, тыс. кв. м

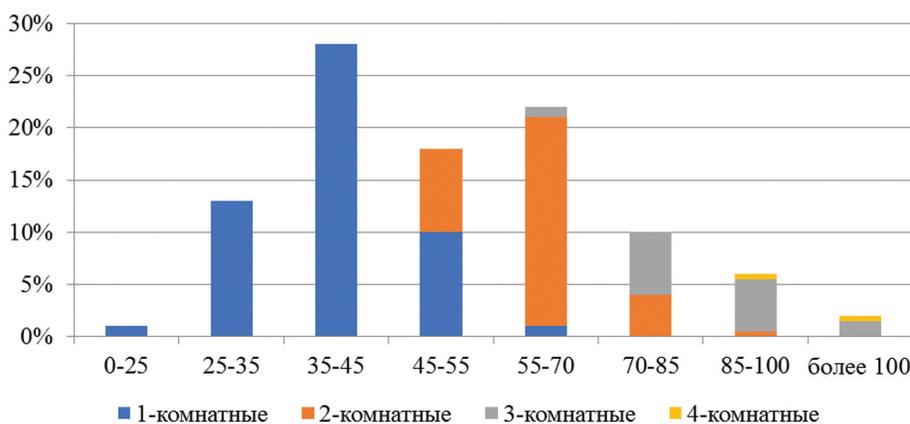


Рис. 2. Квартирография жилищного строительства

В последнее время наблюдается тенденция снижения площади квартир (рис. 2).

Выводы. В первом квартале 2022 г. наблюдается некоторое снижение объемов вводимых в эксплуатацию объектов по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. На протяжении трех лет идет постоянное повышение средней стоимости за кв. м, но данные за февраль 2022 г. говорят о том, что в предложениях остались объекты, которые находятся на начальной стадии строительства. У застройщиков уже не остается квартир, ввод в эксплуатацию которых состоится в ближайшее время.

Цены на недвижимость в исторических районах (Самарский, Ленинский) выше, чем в других, средняя стоимость за кв. м составляет от 120 тыс. руб. Районы Железнодорожный и Октябрьский расположены на границе со старым городом и являются географическим центром Самары, средняя стоимость составляет от 105 тыс. руб. Цены на недвижимость в спальных районах составляют от 80 тыс. руб. за кв. м. Средняя стоимость за кв. м. объектов в Красноглинском и Куйбышевском районах составляет от 50 тыс. руб.

Эксперты, работающие в сфере недвижимости, выделяют такие основные угрозы, как:

- 1) изменение условий ипотеки;
- 2) проектное финансирование и дорогие кредиты;
- 3) рост цен на стройматериалы и прекращение поставок;
- 4) заморозка проектов и возможные банкротства.

Ключевые слова: рынок недвижимости; первичная недвижимость; застройщик; ипотека; стоимость.

Список литературы

1. Максимов С.Н. Экономика недвижимости. Москва: Академия, 2010. 317 с.
2. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. Москва: Феникс, 2016. 352 с.
3. Милкова О.И. Экономика недвижимости: учебное пособие. Йошкар-Ола: Изд-во ПГТУ, 2021.
4. rosreestr.gov.ru [Электронный ресурс]. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Доступ по ссылке: <https://rosreestr.gov.ru>
5. sofgi.ru [Электронный ресурс]. Самарский областной фонд жилья и ипотеки. Доступ по ссылке: <http://sofgi.ru>
6. erzrf.ru [Электронный ресурс]. Единый ресурс застройщиков. Доступ по ссылке: <https://erzrf.ru>
7. дом.рф [Электронный ресурс]. Финансовый институт развития в жилищной сфере. Доступ по ссылке: <https://дом.рф>

Сведения об авторах:

Елизавета Владимировна Качалина — студентка, группа ЗИО-22, факультет среднего профессионального образования, Самарский университет государственного управления, Самара, Россия. E-mail: kachalinaliza@icloud.com

Лариса Анатольевна Гнучих — научный руководитель, кандидат технических наук, доцент; преподаватель факультета среднего профессионального образования, Самарский университет государственного управления, Самара, Россия. E-mail: larisa_la@list.ru